TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 816/2025/DS-PT.

Ngày: 28/7/2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Ông Bùi Hữu Nhân.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:* Bà Lê Thị Tĩnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số : 505/DSPT ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 277/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo ; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3127/2025/QĐPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 9576/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ ính Huỳnh Tấn C, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ I, khóm V, phường N (nay là phường V), thành phố C, tỉnh An Giang.

2/ Bà Nguyễn Thị P, Sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số A, tổ C, ấp A, xã Q (nay là xã H), huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà P: Bà Đỗ Lê Tuyết P1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số C đường L tỉnh 5, Phường E (nay là phường B), Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Linh S, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Số B đường P, Phường G (nay là phường B), Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu P2, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số B Lô B đường P, Phường G (nay là phường B), Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Linh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn C và bà Nguyễn Linh S trình bày như sau:***

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, bà Nguyễn Linh S có bán cho bà Nguyễn Thị P nhà đất có diện tích 44,4m^2 tọa lạc tại thửa đất số 651, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu bản đồ địa chính) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà địa chỉ số A đường tráng xi măng, ấp A, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.250.000.000 đồng, thanh toán lần 1 vào ngày 26 tháng 5 năm 2022 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 01 tháng 6 năm 2022 thanh toán số tiền còn lại 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và lập vi bằng số 326/2022/VB-TPL do Văn phòng T3 lập ngày 01 tháng 6 năm 2022 để xác nhận việc bà Nguyễn Linh S có nhận đủ số tiền 1.250.000.000 đồng. Đồng thời, bà S có giao và bà P có nhận các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc: 254/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26 tháng 10 năm 2007, đăng ký biến động ngày 18 tháng 12 năm 2008 và ngày 03 tháng 01 năm 2019 do ông Võ Hoàng T đứng tên (bản sao). Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH D ngày 07 tháng 12 năm 2020 (bản chính). Vi bằng số 728/2020-TPLQ5 do Văn phòng T4 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 (bản chính). Vi bằng số 3945/2020-TPLQ8 do Văn phòng T5 lập ngày 30 tháng 12 năm 2020 (bản chính). Bà S cho biết căn nhà đang được ông Võ Hoàng T đứng

năm 2020 (bản chính). Bà S cho biết căn nhà đang được ông Võ Hoàng T đứng tên chủ quyền và là chủ sở hữu, nếu mua sẽ lập vi bằng xác nhận và đợi khi nào

thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ hỗ trợ làm thủ tục sang tên cho bà P.

Quyền sử dụng đất diện tích 44,4m^2 tọa lạc tại thửa đất số 651, tờ bản đồ số 3 (Theo tài liệu bản đồ địa chính) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà địa chỉ số A đường tráng xi măng, ấp A, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Võ Hoàng T nhận chuyển nhượng ngày 03 tháng 01 năm 2019 (Đã được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc số 254/2007/UB-GCN ngày 26 tháng 10 năm 2007 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Trần Thiện T1 và bà Lê Thị Thanh L. Phần nhà đất này đã bán qua cho nhiều người, cụ thể là: Ngày 12 tháng 3 năm 2020, ông Võ Hoàng T bán lại cho ông Triệu Tuấn G bằng giấy tay, có lập vi bằng. Ngày 30 tháng 12 năm 2020, ông Triệu Tuấn G bán lại cho bà Nguyễn Linh S bằng giấy tay, có lập vi bằng. Ngày 01 tháng 6 năm 2022, bà Nguyễn Linh S bán lại bà Nguyễn Thị P bằng giấy tay, có lập vi bằng.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024, Bà P và ông C mới phát hiện ra ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thị V đã thế chấp căn nhà và thửa đất nêu trên cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh Thành phố H (A). Do ông T và bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi, đồng thời yêu cầu phát mãi tài sản nêu trên để thu hồi nợ nếu ông T và bà V không có khả năng trả nợ. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 378/DSST ngày 25 tháng 6 năm 2024 và Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 830/DSPT ngày 18 tháng 9 năm 2024, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Việc ông T và bà V thế chấp tài sản cho Ngân hàng A vào ngày 16 tháng 01 năm 2019 sau đó ngày 12 tháng 3 năm 2020 lại tiến hành chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất đang thế chấp này cho ông G, tiếp sau đó ông G chuyển nhượng cho bà S, bà S lại chuyển nhượng vợ chồng ông C – bà P. Việc chuyển nhượng này là hành vi cố ý gian dối, không thực hiện theo đúng cam kết và thỏa thuận là nhà đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án tại khoản 1 Điều 5 của Văn bản thỏa thuận ngày 01 tháng 6 năm 2022 ký giữa bà S và bà P. Việc hai bên thỏa thuận và lập Vi bằng số 326/2022/VB-TPL

do Văn phòng 13 lập ngày 01 tháng 6 năm 2022 là không đúng theo quy định pháp luật. Nay, nguyên đơn khởi kiện có các yêu cầu sau:

- Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận ngày 01 tháng 6 năm 2022 được lập giữa bà Nguyễn Linh S và bà Nguyễn Thị P do vi phạm về hình thức.

3

- Yêu cầu bà Nguyễn Linh S phải trả lại cho ông C, bà P số tiền đã nhận là 1.250.000.000 đồng, trả một lần ngay khi quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn bà Nguyễn Linh S trình bày:*

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, bà mua lại căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số A đường tráng xi măng, ấp A, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Triệu Tuấn G theo Văn bản thỏa thuận và Vi bằng số 3945/2020 do Văn phòng T5 lập. Trước đó, ông G đã mua lại ông Võ Hoàng T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12 tháng 3 năm 2020 và Vi bằng số 728/2020/VB-TPLQ5 do Thừa phát lại T4 lập. Tại thời điểm giao dịch, bà không được thông báo và hoàn toàn không biết về việc tài sản này đã bị thế chấp cho Ngân hàng A. Bà cũng không có bất kỳ thông tin nào về Hợp đồng thế chấp số 1700-LCL-20190034 ký ngày 16/01/2019 giữa ông T, bà V và Ngân hàng A. Thông qua người môi giới ngày 01 tháng 6 2022, bà đã chuyển nhượng tài sản nêu trên cho bà P theo Văn bản thỏa thuận và Vi bằng số 326/2022/VB-TPL do Văn phòng T3 lập, với giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận thanh toán làm 02 lần: Lần 1, ngày 26 tháng 5 năm 2022, bà P đặt cọc 100.000.000 đồng; Lần 2, ngày 01 tháng 6 năm 2022, sau khi ký Văn bản thỏa thuận và lập Vi bằng số 326/2022/VB-TPL do Văn phòng T3 lập, bà P đã thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.150.000.000 đồng. Trong quá trình giao dịch, tôi đã cung cấp đầy đủ thông tin mà tôi biết về tài sản, bao gồm việc tài sản đang đứng tên ông Võ Hoàng T và cần thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi sang tên. Tôi không che giấu và cũng không cung cấp thông tin sai lệch cho nguyên đơn. Việc nguyên đơn viện dẫn khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013 để yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu vì không công chứng là không có cơ sở. Khi lập vi bằng, thừa phát lại đã giải thích rõ ràng rằng vi bằng không phải là hợp đồng công chứng mà chỉ là hình thức ghi nhận sự kiện, hành vi. Điều này không ảnh

hưởng đến hiệu lực của hợp đồng nêu hai bên vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ. Ngoài ra, theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng không công chứng vẫn có thể có hiệu lực nếu một bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ. Trong trường hợp này, bà P đã thanh toán đầy đủ 100% số tiền mua bán và sử dụng nhà và đất từ năm 2022 cho đến nay, tức là đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Do đó, hợp đồng giữa bà và nguyên đơn vẫn có hiệu lực pháp luật và không thể bị vô hiệu về hình thức. Theo thực tiễn giao dịch nhà đất, người mua có trách nhiệm tự xác minh tình trạng pháp lý của tài sản trước khi giao dịch, người mua hoàn toàn có quyền yêu cầu cung cấp hồ sơ pháp lý hoặc tự kiểm tra tại cơ quan có thẩm quyền. Trong trường hợp này, nguyên đơn đã không

4

thực hiện việc kiểm tra thông tin tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có thẩm quyền, mà vẫn quyết định mua tài sản chỉ dựa trên vi bằng, đây là rủi ro do nguyên đơn tự chịu trách nhiệm. Nguyên đơn cũng biết rằng việc mua bán tài sản thông qua vi bằng không đảm bảo tính pháp lý hoàn toàn, nhưng họ vẫn đồng ý thực hiện giao dịch và ký kết văn bản thỏa thuận, điều này cho thấy nguyên đơn hoàn toàn nhận thức được bản chất giao dịch và tự nguyện thực hiện. Việc thanh toán đầy đủ số tiền và lập vi bằng xác nhận đã được thực hiện với sự đồng thuận của cả hai bên cho đến khi hoàn tất thanh toán, bà đã bàn giao nhà và nguyên đơn đã nhận nhà, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Do đó, việc đòi lại số tiền 1.250.000.000 đồng là không có căn cứ. Việc nguyên đơn đồng ý mua tài sản trong tình trạng pháp lý chưa hoàn thiện cho thấy họ đã chấp nhận rủi ro và không thể quy trách nhiệm cho bà. Bà đề nghị Tòa án xem xét và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bao gồm yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận, vi bằng và yêu cầu hoàn trả tiền.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 277/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh Tấn C.

Tuyên Văn bản thỏa thuận ngày 01 tháng 6 năm 2022 được lập giữa bà Nguyễn Linh S và bà Nguyễn Thị P, thể hiện: Bà Nguyễn Thị P nhận chuyển nhượng của Bà Nguyễn Linh S quyền sử dụng đất diện tích 44,4m^2, thửa đất số 651, tờ bản đồ số 3, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất: 1 trệt, 2 lầu, diện tích 44,4m^2, địa chỉ nhà ở: A3/27 đường tráng xi măng, ấp A, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Linh S hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh Tấn

Buộc bà Nguyễn Linh S hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh Tấn C số tiền 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Trả một lần khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bà Nguyễn Linh S bồi thường chênh lệch giá cho bà P số tiền 351.562.500 đồng và yêu cầu tuyên vô hiệu vi bằng được tạo lập số 326/2022/VB-TPL do Văn phòng T3 lập ngày 01 tháng 6 năm 2022 được lập giữa bà Nguyễn Linh S và bà Nguyễn Thị P do vi phạm về hình thức.

Buộc bà Nguyễn Thị P hoàn trả lại cho bà Nguyễn Linh S các giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc: 254/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26 tháng 10 năm 2007, đăng ký biến động ngày 18 tháng 12 năm 2008 và ngày 03 tháng 01 năm 2019 do ông Võ Hoàng T đứng tên (bản sao).

5

- Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH D Kim lập ngày 07 tháng 12 năm 2020 đối với diện tích 44,4m2 tọa lạc tại thửa đất số 651, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu bản đồ địa chính), xã Q, huyện B, Thành phố (bản chính).

- Vi bằng số 728/2020-TPLQ5 do Văn phòng T4 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020, với nội dung "…ông Triệu Tuấn G giao cho ông Võ Hoàng T một khoản tiền đồng Việt Nam. Sau khi nhận tiền, tự kiểm đếm, ông Võ Hoàng T xác nhận đã nhận đủ số tiền là 200.000.000đồng do ông Triệu Tuấn G giao" (bản chính).

- Vi bằng số 3945/2020-TPLQ8 do Văn phòng T5 lập ngày 30 tháng 12 năm 2020, với nội dung "…bà Nguyễn Linh S giao và ông Triệu Tuấn G nhận số tiền là 240.000.000đồng, do ông Triệu Tuấn G giao" (bản chính).

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Linh S phải chịu chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Bà Nguyễn Thị P đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tổng cộng là 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Linh S có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị P chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tổng cộng là 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Trả một lần khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Linh S phải chịu 49.800.000 đồng (bốn mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh

trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Tấn C số tiền tạm ứng án phí là 30.323.438 đồng (ba mươi triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005781 ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

6

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 277/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Đại diện nguyên đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 277/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự có đủ cơ sở xác định: Ngày 26 tháng 5 năm 2022, bà Nguyễn Linh S bán cho bà Nguyễn Thị P nhà đất có diện tích 44,4m^2 tọa lạc tại thửa đất số 651, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu bản đồ địa chính) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số A đường tráng xi măng, ấp A, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận giá mua bán 1.250.000.000 đồng, ngày 26 tháng 5 năm 2022 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, ngày 01 tháng 6 năm 2022 thanh toán số tiền còn lại 1.150.000.000 đồng. Hai bên đã lập vi bằng tại Văn phòng T3, Vi bằng số 326/2022/VB-TPL ngày 01 tháng 6 năm 2025. Bà S giao và bà P các giấy tờ gồm có: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc: 254/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26 tháng 10 năm 2007, đăng ký biến động ngày 18 tháng 12 năm 2008 và ngày 03 tháng 01 năm 2019 do ông Võ Hoàng T đứng tên (bản sao). Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH D ngày 07 tháng 12 năm 2020 (bản chính). Vi bằng số 728/2020-TPLQ5 do Văn phòng T4 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 (Bản chính). Vi bằng số 3945/2020-

TPLQ8 do Văn phòng T5 lập ngày 30 tháng 12 năm 2020 (bản chính). Sau khi nhận đủ số tiền, bà S đã giao nhà đất cho bà P. Đến ngày 04 tháng 4 năm 2024, bà P và ông C phát hiện ông T và bà V đã thế chấp căn nhà và thửa đất nêu trên cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh Thành phố H (A). Do ông T và bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi, đồng thời yêu cầu phát mãi tài sản nêu trên để thu hồi nợ nếu ông T và bà V không có khả năng trả nợ. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 378/DSST ngày 25 tháng 6 năm 2024 và Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 830/DSPT ngày 18 tháng 9 năm 2024, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3.2] Xét Văn bản thỏa thuận ngày 01 tháng 6 năm 2022 và Vi bằng số 326/2022/VB-TPL do Văn phòng T3 lập ngày 01 tháng 6 năm 2022:

Nhận thấy: Bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn nhà đất có diện tích

44,4m^2 tọa lạc tại thửa đất sô 651, tờ bản đô sô 3 (theo tài liệu bản đô địa chính) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số A đường tráng xi măng, ấp A, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, đây là 1 phần diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, hồ sơ gốc số 254/2007/UB-GCN ngày 26 tháng 10 năm 2007 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Trần Thiện T1, bà Lê Thị Thanh L đối với phần nhà diện tích sàn 170m^2, phần đất diện tích 286,2m^2, thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu bản đồ địa chính), xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18 tháng 12 năm 2008, cập nhật đã chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở một phần cho ông Nguyễn Thành N, bà Lê Thị H1, bà Hồ Thị Đăng T2. Ngày 03 tháng 01 năm 2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng T. Như vậy, phần diện tích đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai, đồng thời nhà trên đất cũng chưa có giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014. Việc chuyển nhượng này đã vi phạm pháp luật ngay từ khi hai bên thực hiện giao kết, vi phạm điều cấm của luật nên giao dịch dân sự này vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu, cần giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 131 quy định như sau:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

8

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác".

Ngoài ra, Bản án dân sự phúc thẩm số 830/2024/DS-PT ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên: Trường hợp

ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thị Mỹ V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo các hợp đồng thế chấp tài sản đối với các tài sản sau: …. Tài sản thế chế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 651, tờ bản đồ số 3, nhà số A đường tráng xi măng, ấp A, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, hồ sơ gốc số 254/2007/UB-GCN cấp ngày 26 tháng 10 năm 2007, cập nhật ngày 03 tháng 01 năm 2019.

Theo quy định của pháp luật, bị đơn có trách nhiệm giao trả lại số tiền đã nhận của nguyên đơn là 1.250.000.000 đồng. Do phần nhà, đất chuyển nhượng đã được quyết định bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 830/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cho nên không buộc nguyên đơn hoàn trả nhà, đất lại cho bị đơn. Dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, chuyển nhượng nhà đất chưa có giấy tờ nên không phát sinh việc bồi thường.

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để xem xét.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do đó giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 277/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí định giá theo quy định tại Điều 147 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 14.500.000 đồng. Bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền trên.

9

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí 49.800.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

H lại cho bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh Tấn C số tiền tạm ứng án phí là 30.323.438 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005781 ngày

24 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Số tiền án phí phúc thẩm bị đơn phải chịu là 300.000 đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052411 ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 123, 131, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 1 Điều 188, khoản 3 Điều 186 và khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điểm a khoản 1 khoản 2 Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Linh S.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 277/2025/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay: Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh Tấn C.

Văn bản thỏa thuận ngày 01 tháng 6 năm 2022 được lập giữa bà Nguyễn Linh S và bà Nguyễn Thị P vô hiệu.

Bà Nguyễn Linh S trả lại cho bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh Tấn C số tiền 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà Nguyễn Linh S các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc: 254/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26 tháng 10 năm 2007, đăng ký biến động ngày 18 tháng 12 năm 2008 và ngày 03 tháng 01 năm 2019 do ông Võ Hoàng T đứng tên (bản sao). Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH D Kim lập ngày 07 tháng 12 năm 2020 đối với diện tích 44,4m2 tọa lạc tại thửa đất số 651, tờ bản đồ số 3, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (bản chính). Vi bằng số 728/2020-TPLQ5 do Văn phòng T4 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 (bản chính). Vi bằng số 3945/2020-TPLQ8 do Văn phòng T5 lập ngày 30 tháng 12 năm 2020 (bản chính).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị P yêu cầu bà Nguyễn Linh S bồi thường chênh lệch giá cho bà P số tiền 351.562.500 đồng và yêu cầu tuyên vô hiệu Vi bằng số 326/2022/VB-TPL do Văn phòng T3 lập ngày 01 tháng 6 năm 2022.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Linh S có trả lại cho bà Nguyễn Thị P chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tổng cộng là 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Linh S phải chịu 49.800.000 đồng (bốn mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng). H lại cho bà Nguyễn Thị P, ông Huỳnh Tấn C số tiền tạm ứng án phí là 30.323.438 đồng (ba mươi triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005781 ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Linh S phải chịu 300.000 đồng (ba

trăm nghìn đồng), được cần trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052411 ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THẨM PHÁNCHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Mỹ N1